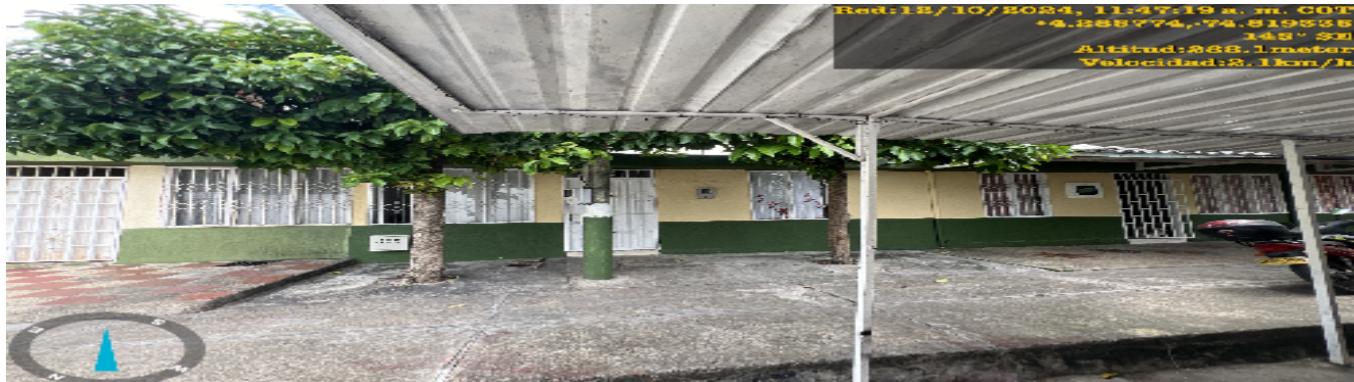




AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



Fecha del avalúo	Fecha de visita	12/10/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	LT 11 MZ 1 CASA, LT 11 DE LA MZ 1	
Barrio	SAN LUIS	
Ciudad	Flandes	
Departamento	Tolima	
Propietario	MARIA SMITH ZORRO DE MOJICA	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: FABIO HUMBERTO BERNAL FLOREZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARIA SMITH ZORRO DE MOJICA** ubicado en la LT 11 MZ 1 CASA, LT 11 DE LA MZ 1 SAN LUIS, de la ciudad de Flandes.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$82,165,624.00 pesos m/cte (Ochenta y dos millones ciento sesenta y cinco mil seiscientos veinticuatro).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	PRIMER PISO	62.00	M2	\$1,325,252.00	100.00%	\$82,165,624.00
TOTALES					100%	\$82,165,624

Valor en letras

Ochenta y dos millones ciento sesenta y cinco mil seiscientos veinticuatro Pesos Colombianos

Perito actuante

OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL

RAA Nro: AVAL-79411838

C.C: 79411838

VALORES/TIPO DE AREA.**INFORMACIÓN UVR**

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	82,165,624.00
Proporcional	0	82,165,624	Valor asegurable	82,165,624
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

**Calificación
garantía****Observación
calificación****Observación**

Código	LRCAJA-10694 32869	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	FABIO HUMBERTO BERNAL FLOREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1069432869	Teléfono	31066698303
Email	andrey2015bernal@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIA SMITH ZORRO DE MOJICA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	41449521	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LT 11 MZ 1 CASA, LT 11 DE LA MZ 1				
Conjunto	CONJUNTO LAS VILLAS				
Ciudad	Flandes	Departamento	Tolima	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	SAN LUIS	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interés Prioritario	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en: LT 11 MZ 1 CASA, LT 11 DE LA MZ 1 Al inmueble se llega así: Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81	AREA TERRENO CONSTRUCCION AVALUO CATASTRAL 2024	M2 M2 PESOS	76 62 28.101.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO AREA CONSTRUIDA	M2 M2	81	AREA TERRENO AREA VALORADA	M2 M2	81
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es baja.				
Reglamentación urbanística:	<p>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 128 del 22/03/1996 NOTARIA DE FLANDES.</p> <p>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 033 DE 2002.</p>				

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1729	EscrituraDePropiedad	26/12/2023	PRIMERA	Girardot

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
357-28130	07/10/2024	1.87	010101180011000	LT 11, MZ 1

Observación

La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

SERVICIOS PÚBLICOS**AMOBLAMIENTO URBANO**

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Regular		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Regular	100-200	Andenes	SI	Regular
Áreas verdes	Regular	300-400	Sardineles	SI	Regular
Estacionamiento	No hay	400-500	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Regular	300-400	Tipo de vía	VIA PEATONAL	
Escolar	Regular	400-500			
Comercial	No hay	mas de 500			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	SI
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

Escritura de Propiedad Horizontal	128		Fecha escritura	22/03/1996	
Notaria escritura	PRIMERA		Ciudad escritura	FLANDES	
Valor administración	140000	Total unidades	50	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Medianera	# Pisos edificio	1	Porteria	No
Horario vigilancia	12 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	No	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	NINGUNO
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 128, Fecha escritura: 22/03/1996, Notaría escritura: PRIMERA , Ciudad escritura: FLANDES, Administración: 140000, Total unidades: 50, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 12 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NINGUNO				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1996	Edad Inmueble	28 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	No aporta				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.</p>				

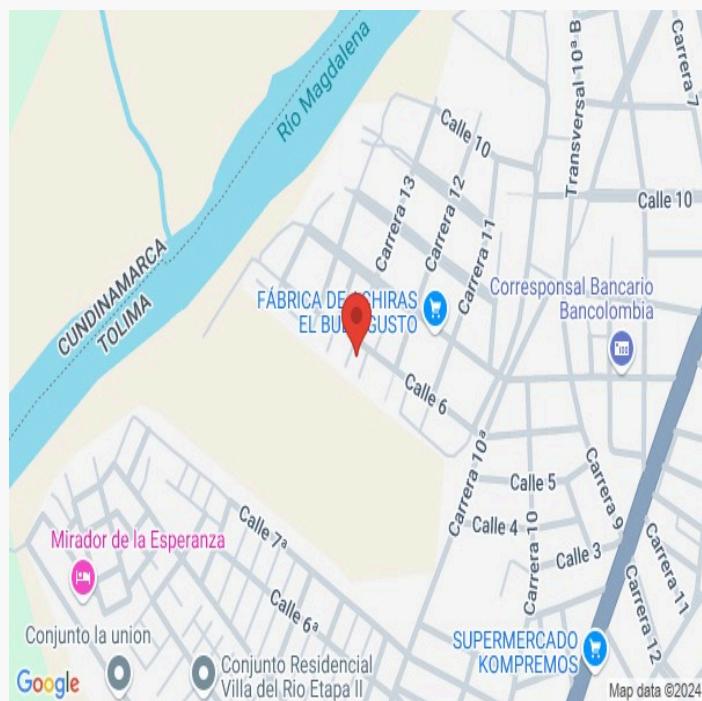
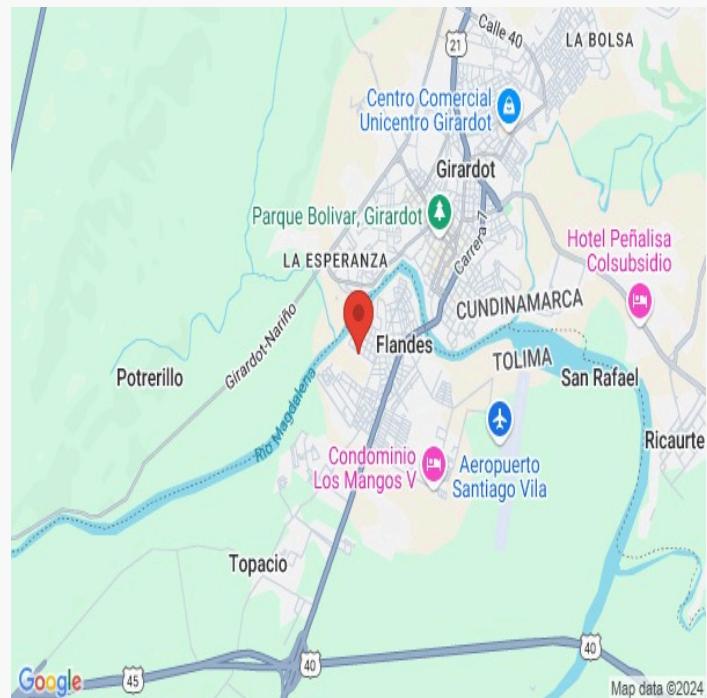
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	PAREDES PAÑETADAS Y PINTADAS, MESÓN ENCHAPADO DE COCINA EN BALDOSÍN, LAVADERO PREFABRICADO CIELO RASO EN MACHIMBRE DE MADERA, PUERTAS METÁLICA, BAÑO LÍNEA BAJA SIN DIVISIÓN DE BAÑO, CON CORTINA, ENCHAPADO, NO TIENE CLOSET NI PUERTAS SOLO LOS BAÑOS Y LAS DE ACCESO METÁLICAS, TABLETA DE CEMENTO Y TABLÓN GRAFILADO PARA EXTERIORES.
-------------	---

Dirección: LT 11 MZ 1 CASA, LT 11 DE LA MZ 1 | SAN LUIS | Flandes | Tolima



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.285719
GEOGRAFICAS : 4° 17' 8.5884''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.819172
GEOGRAFICAS : 74° 49' 9.0186''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
						62.00	75.00		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
					PROMEDIO	\$0.00
					DESV. STANDAR	\$0.00
					COEF. VARIACION	0.00%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$0.00	AREA	62.00	TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$0.00	AREA	75.00	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

Enlaces:

Plano

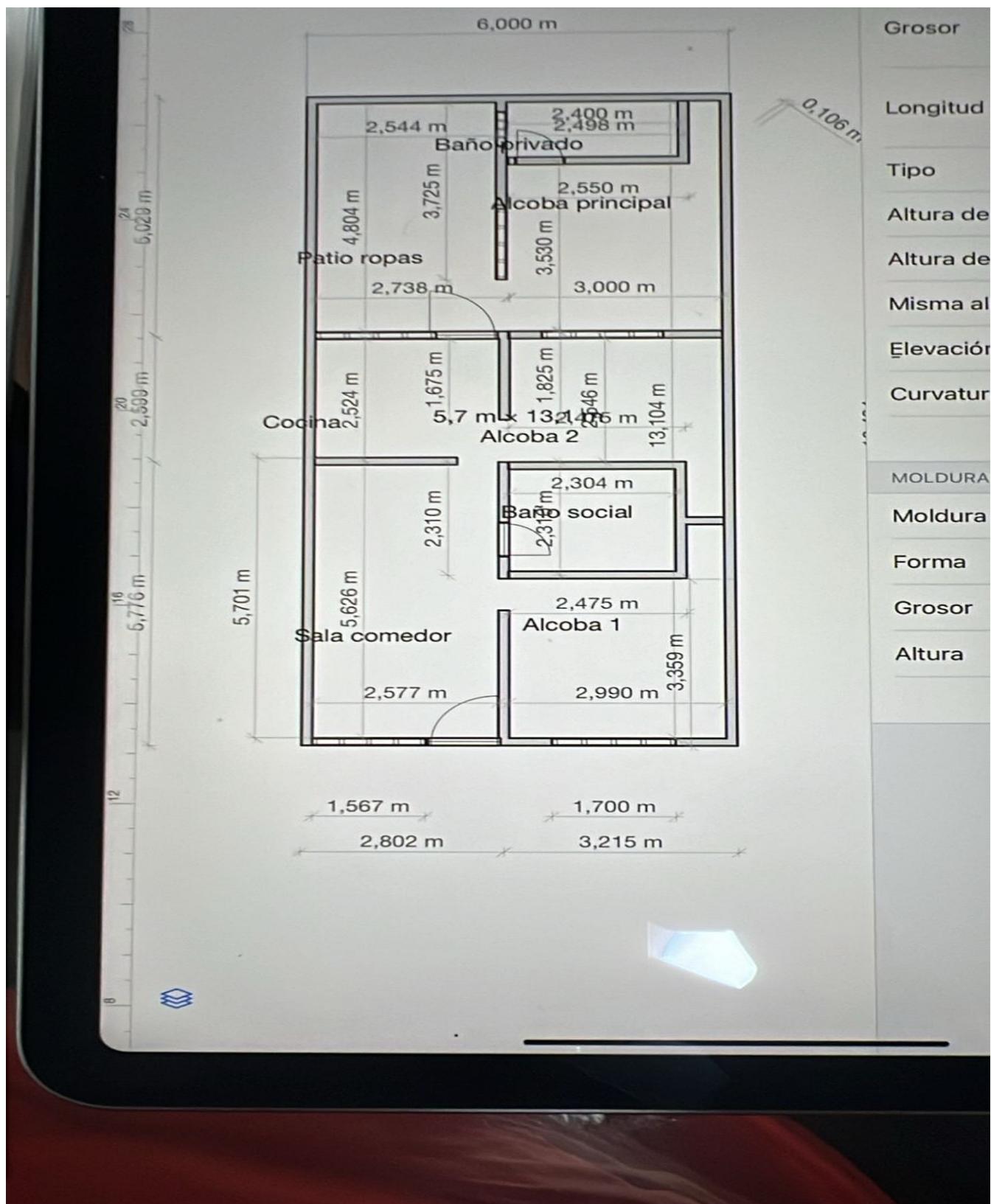


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



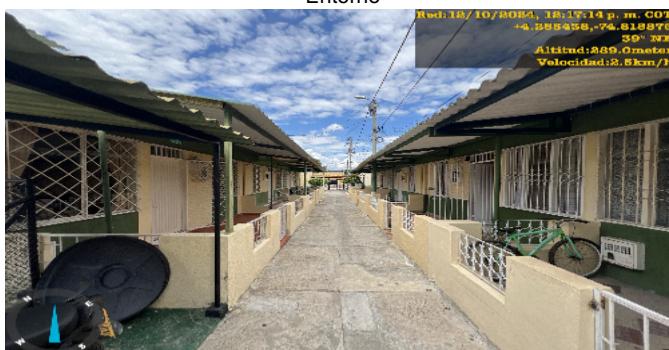
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Guardarropa habitación principal



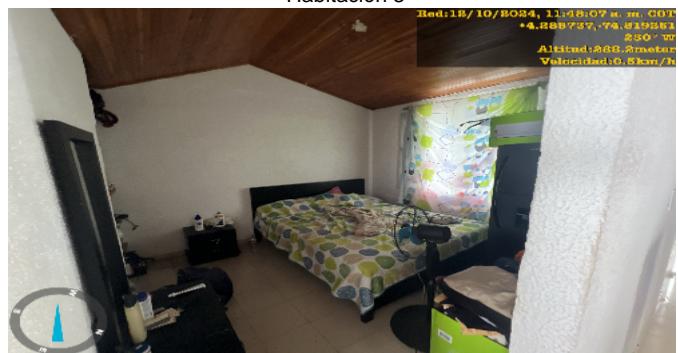
Baño Privado Hab 1



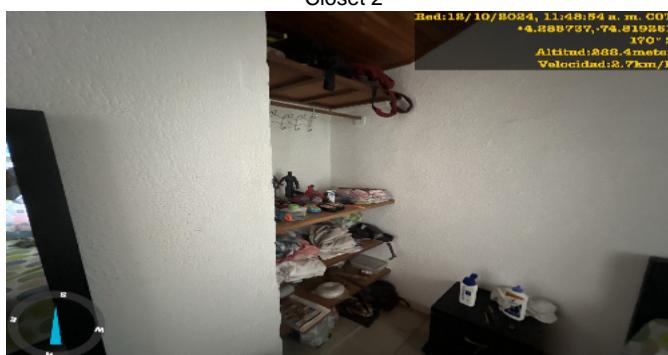
Habitación 2



Habitación 3



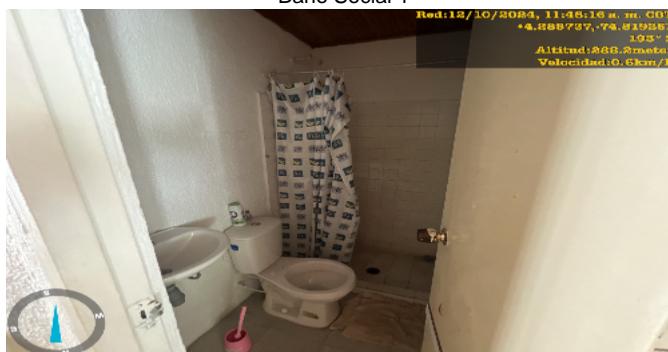
Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Piscinas-CJ



VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- METODOLOGÍA:

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -**según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1069432869



PIN de Validación: a5a21ea05



<https://www.raa.org.co>



Autorregulador Nacional de Avaluadores
http://anana.org.co
Carrera 12 # 10-300
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 160 91 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra A.C.L. y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5a21e05



<https://www.raa.org.co>



autorregulador nacional de asociaciones
http://anacolombia.org.co
Carrera 10 # 10-300
Bogotá D.C. - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.M.R.
En Bogotá 166 97 46
A Nivel Nacional: 01-8000 423 840

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5a21e05



<https://www.raa.org.co>



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a5a21e05



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro de recho no contemplado en las clases anteriores.

RAA AVALUO: LRCAJA-1069432869 M.I.: 357-28130
22 Abr 2021

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GIRARDOT, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 18 # 9 - 96

Teléfono: 3164367887

Correo Electrónico: ell.trebol@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79411838

El(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a5a20a05



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a5a20a05

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ESPINAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410071458101881467

Nro Matrícula: 357-28130

Página 1 TURNO: 2024-357-1-29605

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 11:11:17 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 357 - ESPINAL DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: FLANDES VEREDA: FLANDES

FECHA APERTURA: 10-10-1995 RADICACIÓN: 95-3274 CON: ESCRITURA DE: 10-10-1995

CODIGO CATASTRAL: 732750101000001180011000000000 COD CATASTRAL ANT: 01-01-0026-0001-000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CABIDA: 81.00 M2. LINDEROS: NORTE, EN TRECE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (13.50 MTS), CON EL LOTE NO.12, SUR, EN TRECE METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS (13.50 MTS.), CON EL LOTE NO.10, OCCIDENTE, EN SEIS METROS 6 MTS. CON LA CARRERA 13B, YY ORIENTE, EN SEIS (6.00 MTS.), CON EL LOTE NO.6 V BIENES COMUNES ART.9 ESCRITURA 128 DE 22-03-96 NOTARIA DE FLANDES. PORCENTAJE PARTICIPACION, 81.00.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION 01. REGISTRO 10-08-84 DILIGENCIA DE REMATE DE FECHA 27-11-83 JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA REMATE ADJUDICACION DE COMPAÑIA ADMINISTRADORA DE FINCA RAIZ Y CONSTRUCCIONES LTDA ADFINCO. A: CIRUFAX LIMITADA. 02. REGISTRO - 29-07-83 ESCRITURA NO. 1397 DE 15-06-83 NOTARIA UNICA DE GIRARDOT, CONSTITUCION DE MEJORAS EN TERRENO AJENO. DE: ACEVEDO MADRIGALES GUILLERMO. ANTONIO. 03. REGISTRO 05-07-77 ESCRITURA NO. 2450 DE 27-05-77 NOTARIA 6 DE BOGOTA - COMPRAVENTA POR \$ 200.000.10 DE ABONDANO HERRERA ALFONSO MARIA A: SOCIEDAD COMPAÑIA ADMINISTRADORA DE FINCA RAIZ * Y CONSTRUCCIONES LTDA. ADFINCO. 04. REGISTRO 12-07-76 ESCRITURA NO. 1869 DE 07-07-76 NOTARIA 2 DE BOGOTA. ACLARACION EN CUANTO SE REFIERE A LA EXTENSION DEL LOTE VENDIDO DE LA ESCRITURA NO. 3195. DE 16-08-92 NOTARIA 2 DE BOGOTA, 05. REGISTRO 03-09-62 ESCRITURA NO. 3195 DE 16-08-62 NOTARIA 2 DE BOGOTA PERMUTA POR \$ 83.000.00 DE: AMAYA DE GOMEZ MARIELA A: ABONDANO HERRERA ALFONSO. 06. REGISTRO 28-11-59 ESCRITURA NO. 5088 DE 03-09-58 NOTARIA CUARTA 4 DE BOGOTA PROTOCOLIZACION JUICIO DE SUCESION DE AMATA ODRONEZ ALEJANDRO. 07. REGISTRO DE 31-12-66 TRABAJO DE PARTICION SUCESION DE FECHA 18-05-56 JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA ADJUDICACION DE: AMA-YA. ALEJANDRO. A: AMAYA DE GOMEZ MARIELA

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE 11 MANZANA 1
2) CASA LOTE 11 DE LA MANZANA 1
3) LT 11 MZ 1 CASA LT 11 DE LA MZ 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

357 - 2594

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-10-1995 Radicación: 3274

Doc: ESCRITURA 2755 DEL 02-10-1995 NOTARIA 1 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ESPINAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410071458101881467

Nro Matrícula: 357-28130

Página 2 TURNO: 2024-357-1-29605

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 11:11:17 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 100 TRADICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES OKALA LIMITADA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-12-1980 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 3689 DEL 04-12-1980 NOTARIA 13 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMPAÑIA ADMINISTRADORA DE FINCA RAIZ Y CONSTRUCCIONES ADFINCO

A: CIRUFAX LTDA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-11-1995 Radicación: 3648

Doc: RESOLUCION 008 DEL 30-10-1995 PLANEACION MUNICIPAL DE FLANDES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 POR LA CUAL SE CONCEDE PERMISO PARA ANUNCIAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PROYECTO URBANISTICO LAS VILLAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PLANEACION MUNICIPAL DE FLANDES

A: INVERSIONES OKALA LTDA. X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-02-1996 Radicación: 711

Doc: ESCRITURA 187 DEL 19-01-1996 NOTARIA 13 DE SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,200,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COMPAÑIA ADMINISTRADORA DE FINCA RAIZ Y CONSTRUCCIONES LIMITADA DFINCO

A: CIRUFAX LIMITADA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-03-1996 Radicación: 1093

Doc: ESCRITURA 128 DEL 22-03-1996 NOTARIA DE FLANDES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL LAS VILLAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES OKALA LIMITADA X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-10-1996 Radicación: 3221

Doc: ESCRITURA 515 DEL 21-09-1996 NOTARIA DE FLANDES

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ESPINAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**Certificado generado con el Pin No: 2410071458101881467****Nro Matrícula: 357-28130**

Pagina 3 TURNO: 2024-357-1-29605

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 11:11:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES OKALA LIMITADA

CC# 41585392 X

A: MOJICA CARRILLO MARTHA ELIZABETH

CC# 19339217

A: RODRIGUEZ ORJUELA VICTOR MANUEL

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-10-1996 Radicación: 3221

Doc: ESCRITURA 515 DEL 22-09-1996 NOTARIA DE FLANDES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 300 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MOJICA CARRILLO MARTHA ELIZABETH

CC# 41585392

DE: RODRIGUEZ ORJUELA VICTOR MANUEL

CC# 19339217

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTROS
La guarda de la fe pública

A.F.V
X

X . X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-10-1996 Radicación: 3221

Doc: ESCRITURA 515 DEL 21-09-1996 NOTARIA DE FLANDES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MOJICA CARRILLO MARTHA ELIZABETH

CC# 41585392

DE: RODRIGUEZ ORJUELA VICTOR MANUEL

CC# 19339217

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-08-2002 Radicación: 2920

Doc: CERTIFICADO 1991 DEL 21-06-2002 NOTARIA 19 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,800,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

A: MOJICA CARRILLO MARTHA ELIZABETH

CC# 41585392

A: RODRIGUEZ ORJUELA VICTOR MANUEL

CC# 19339217

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-09-2023 Radicación: 2023-357-6-5416

Doc: ESCRITURA 160 DEL 19-09-2023 NOTARIA UNICA DE FLANDES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES POR MEDIO DE LA ESCRITURA 160 DEL 19/09/2023,
NOTARIA UNICA DE FLANDES,CANCELA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA POR ESCRITURA 515 DEL 21/09/1996 NOTARIA UNICA
DE FLANDES**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ESPINAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410071458101881467

Nro Matrícula: 357-28130

Página 4 TURNO: 2024-357-1-29605

Impreso el 7 de Octubre de 2024 a las 11:11:17 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE: MOJICA CARRILLO MARTHA ELIZABETH

CC# 41585392

DE: RODRIGUEZ ORJUELA VICTOR MANUEL

CC# 19339217

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-03-2024 Radicación: 2024-357-6-1301

Doc: ESCRITURA 1729 DEL 26-12-2023 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MOJICA CARRILLO MARTHA ELIZABETH

CC# 41585392

DE: RODRIGUEZ ORJUELA VICTOR MANUEL

CC# 19339217

A: ZORRO DE MOJICA MARIA SMITH

CC# 41449521 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 21-12-2015

SE incluye NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2024-357-3-116 Fecha: 06-03-2024

VALE CORREGIDO AREA "81.00 M2" ART. 59 LEY 1579/2012.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-357-1-29605 FECHA: 07-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUZ MARINA ESPINOSA ALZATE
REGISTRADOR SECCIONAL (E)